



**Aktenzeichen: Pet 4-20-07-4822-006439**

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 06.07.2023 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,  
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

### **Begründung**

Mit der Petition wird eine Ergänzung des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht dahingehend gefordert, dass jeder Wohnungseigentümer ein Recht auf einen Rechtsbehelfshinweis hat.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen dargelegt, ohne einen solchen Anspruch verfügten Wohnungseigentümer über keine Informationen zu den Rechtsbehelfen gegen eine fehlerhafte Erstellung ihrer persönlichen Jahresabrechnung und bei anderen Entscheidungen einer Wohnungseigentümerversammlung. In der Eigentümerversammlung hätten sie in der Regel keine Möglichkeit, eine Beschlussfassung gegen die Mehrheit zu verhindern. Dies gelte insbesondere in den Fällen, in denen die Verwaltung über einen nennenswerten Anteil an Vollmachten verfüge. Aus Gründen des Verbraucherschutzes, der auch Wohnungseigentümern zustehe, müsse den Eigentümern daher ein Rechtsbehelfshinweis mit den Abrechnungsunterlagen durch den Verwalter ausgehändigt werden. Damit sollen die einzelnen Wohnungseigentümer über die bestehenden Rechtsmittel bei strittigen Punkten in der Beschlussfassung aufgeklärt werden. Deshalb soll das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) im Teil 3 des Gesetzes um eine entsprechende Regelung ergänzt werden.

Wegen der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen. Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Deutschen Bundestages eingestellt. Die Petition wurde durch 26 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 21 Diskussionsbeiträge ein.



Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Eingabe darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen.

Der Ausschuss stellt zunächst fest, dass es eines der Ziele der Reform des Wohnungseigentumsrechts durch das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) im Jahr 2020 war, das Streitpotential in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu reduzieren, indem streitträchtige Vorschriften präziser gefasst werden (vgl. BT-Drucksache 19/18791, Seite 2). Insbesondere wurde der Wortlaut der Vorschriften für den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung in § 28 WEG klarer gefasst. Die wesentlichen Inhalte von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung können seitdem unmittelbar dem Gesetz entnommen werden (§ 28 Absatz 1 und 2 WEG).

Der Verwalter hat für jedes Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen, der die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält (§ 28 Absatz 1 Satz 2 WEG). Nach Ablauf eines Kalenderjahres hat der Verwalter eine Jahresabrechnung über diesen Wirtschaftsplan aufzustellen, welche die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben enthält (§ 28 Absatz 2 Satz 2 WEG). Der Verwaltungsbeirat soll den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung jeweils prüfen und mit seiner Stellungnahme versehen (§ 29 Absatz 2 Satz 2 WEG).

Zudem hat der Verwalter seit der WEG-Reform einen Vermögensbericht zu erstellen (§ 28 Absatz 3 und 4 WEG). Der Vermögensbericht ermöglicht den Wohnungseigentümern, die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft einzuschätzen.

Der Ausschuss unterstreicht, dass die Änderungen bezwecken, die Zahl der in der Praxis häufigen Streitigkeiten in Gemeinschaften von Wohnungseigentümern über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung zu verringern. Damit eine Anfechtungsklage erfolgreich ist, reicht es nach neuem Recht nicht mehr aus, dass lediglich einzelne Teile des Wirtschaftsplans oder der Jahresabrechnung fehlerhaft sind. Der Beschlussgegenstand für die Gemeinschaften der Wohnungseigentümer wurde vielmehr auf die Zahlungspflichten reduziert. Nicht jeder Fehler in der Beschlussvorbereitung



führt zu einem fehlerhaften Beschluss. Der Beschluss ist nur fehlerhaft, wenn sich der Fehler auf die Zahlungspflicht der Wohnungseigentümer auswirkt (BT-Drucksache 19/18791, Seite 76).

Welche Rechtsmittel Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen, wenn Beschlüsse fehlerhaft sind oder rechtswidrig nicht gefasst wurden, regelt das WEG nach Dafürhalten des Petitionsausschusses ausdrücklich und hinreichend klar verständlich. So kann ein Gericht auf die Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss für ungültig erklären (Anfechtungsklage) oder seine Nichtigkeit feststellen (Nichtigkeitsklage) sowie bei einer unterbliebenen notwendigen Beschlussfassung diesen Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage). § 44 WEG enthält gemeinsame Regelungen für diese Klagen. Eine Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb von zwei Monaten nach der Beschlussfassung begründet werden (§ 45 Satz 1 WEG). Für die Fristberechnung gelten die allgemeinen Vorschriften. Diese Klagemöglichkeiten und die Fristen galten auch bereits vor der WEG-Reform im Jahr 2020 und haben sich nach Überzeugung des Ausschusses in der Praxis bewährt.

Der Petitionsausschuss ist der Auffassung, dass die bestehende Rechtslage alle beteiligten Interessen in einen angemessenen Ausgleich bringt. Das Gesetz wurde seiner Einschätzung nach klar und präzise formuliert. Es sorgt dafür, dass sich die Wohnungseigentümer besser informieren können, reduziert ausdrücklich das Streitpotential und verhindert Rechtsunsicherheiten. Aus diesem Grund hält der Ausschuss eine Information der Wohnungseigentümer über den Wortlaut des Gesetzes hinaus für nicht erforderlich. Deshalb vermag er keinen gesetzgeberischen Handlungsbedarf im Sinne der Eingabe zu erkennen.

Der Ausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.